

**Stammersdorf - 93m² Dachgeschoss-Apartment, 20m²
Balkon, 3 Zimmer - 1210 Wien**



Objektnummer: 6460/324

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,51 m²
Nutzfläche:	102,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	13
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.546,82 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Miete / m²	15,16 €
Betriebskosten:	262,27 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



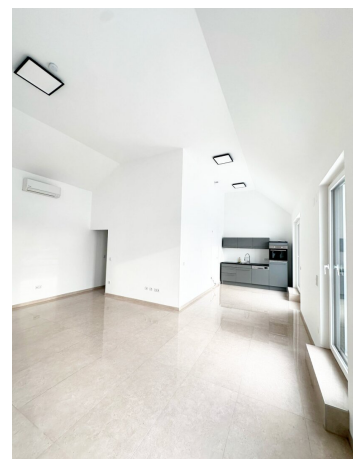
Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH

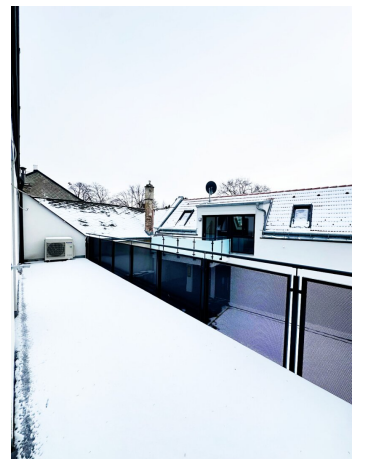
Baumergasse 62 / H
1210 Wien

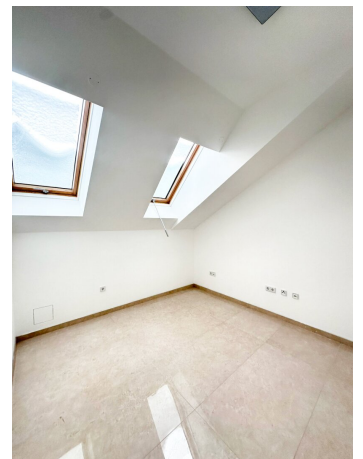
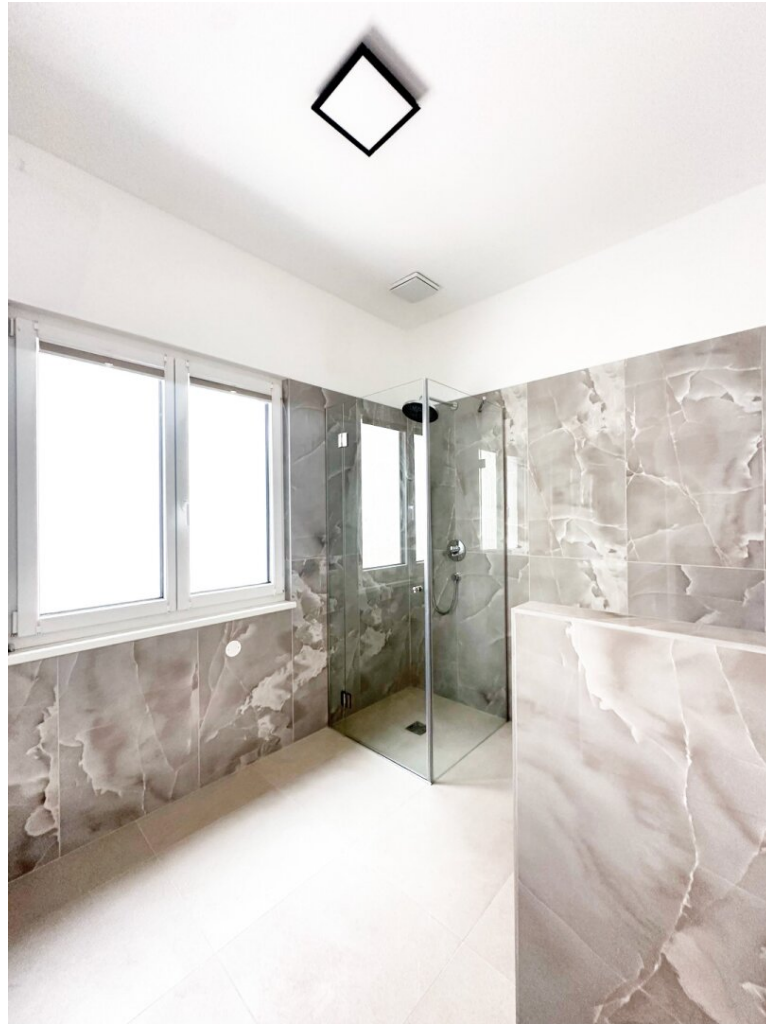
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







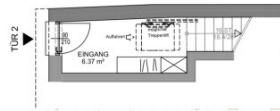






STAMMERSDORFERSTR. 73

VAR. 2 - TÜR 2 , HAUS 1



WOHNUNGSPLAN

ZIMMERANZAHL: 3

WOHNNUTZFLÄCHE: 92,51m²

BALKON/TERRASSE/GARTEN: 19,17m²



Objektbeschreibung

Am Fuße des Bisambergs

Wahrscheinlich gibt es niemanden, der sich nicht von dem Charme dieses pittoresken Wiener Stadtteils verzaubern lässt. Hier gibt es noch: schön erhaltene Kellergassen, kein Verkehr, spielende Kinder auf der Straße, gemütliches Tratschen von Zaun zu Zaun... Stammersdorf ist der Sehnsuchtsort vieler Wiener. "D´rüber der Donau" und gerade deshalb so beliebt, da sich keine Busse mit Touristen durch die Gassen schieben.

Mitten in dieser idyllischen Dorflage, direkt gegenüber des berühmten Weinbaubetriebs "Wieninger", entsteht ein wunderschönes Wohnprojekt auf einem ehemaligen Heurigengrundstück. Das vormalige Weinbauerhaus aus der Jahrhundertwende wurde sorgsam saniert, im Obergeschoß eine Dachgeschoßwohnung ausgebaut und bietet nun im Erdgeschoß Platz für Fahrräder und Kinderwagen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 3 neu gebaute Stadtvillen, die hintereinander angeordnet sind und dadurch viel Privatsphäre bieten. Insgesamt befinden sich hier 7 Einheiten, teilweise zwei- oder dreistöckig, aber auch zum Teil auf einer Ebene, und alle mit herrlichen Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

Nachbarschaft & Infrastruktur - ein Dorf in der Stadt

Stammersdorf ist erst spät zu einem Teil von Wien geworden. Und wer ins Ortszentrum kommt, kann die dörflichen Strukturen nach wie vor erkennen. Die Infrastruktur hat sich allerdings schon vor längerer Zeit der Großstadt angeglichen. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, eine Apotheke, eine Bankfiliale, Friseur, Ärzte und diverse Gastronomie-Betriebe sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zum Einkaufszentrum B7 fährt man mit dem Auto 5 Minuten. Das Shopping Center Nord und das Einkaufszentrum G3 sind in 10 Autominuten erreichbar. Öffentliche und private Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Gegendnähe oder wenige Autominuten entfernt. Für den sportlichen Ausgleich sorgt der Stadtwanderweg Nr. 5, der direkt auf den wunderschönen Bisamberg führt. Der Marchfeldkanal, die Alte Donau als auch die Donauinsel sind schnell erreicht und bieten eine wunderbare Naherholungsmöglichkeit.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Buslinie 125 bringt die BewohnerInnen schnell zur U1- und S-Bahnstation Leopoldau. Mit der Straßenbahnlinie 30 lässt sich die U6- und S-Bahnstation Floridsdorf erreichen und die Linie 31 fährt zur Haltestelle Schottenring. Über die Anschlussstelle Floridsdorf erreicht man die A22, der Anschluss an die S1 ist über den Rautenweg gegeben.

IHR MEHRWERT

- Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens mit Dorfcharakter aber dennoch innerhalb der Stadtgrenze
- Wohnen in einem Neubau mit exklusiver Ausstattung
- absolute Ruhelage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- perfekte Infrastruktur

BAUBESCHREIBUNG AUSZUGSWEISE

Bei der Errichtung dieses Projekts wurde besonderes Augenmerk auf die Verwendung der verbauten Materialien gelegt.

- Ziegelbauweise
- Vollwärmeschutz
- dreifach verglaste Fenster
- eigene Wärmepumpen für jede Einheit
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Glasfaserkabel
- Wasseranschlüsse bei den Freiflächen
- Sonnenschutz

Details zu Haus 1 Top 2 - Dachgeschoss-Wohnung mit 3 Zimmern und beeindruckenden Raumhöhen auf einer Ebene und 92,51m² WNFL, Süd-Balkon

Im Haus 1 befindet sich im Dachgeschoss Top Nr 2 mit folgender Aufteilung:

- Wohnküche mit 47,67m², 2 Schlafzimmer (12,36m² + 10m²), Bad mit Dusche, Technikraum, WC, Abstellraum, Balkon

KONDITIONEN

Miete: EUR 1.990,- inklusive Betriebskosten und USt.

Befristung: 5 Jahre

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap